

# Der Immobilienmarkt in München

## Herbstanalyse 2020



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

## Immobilienmarkt 2020

### Herbstanalyse

#### Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2020 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 9 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei 18 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 8,8 Mrd. Euro. Der relativ hohe Rückgang des Geldumsatzes resultiert im Wesentlichen daraus, dass in den ersten drei Quartalen 2020 gegenüber dem Spitzenjahr 2019 weniger großflächige und umsatzstarke Verkäufe im Teilmarkt der Büro- und Geschäftshäuser sowie größeren Wohnanlagen waren.

Der Trend zu steigenden Preisen für Häuser und Wohnungen ist auch in der Corona-Krise ungebrochen.

Bei den Wohnimmobilien wurden im 1.-3. Quartal 2020 Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Die gleichbleibend hohe Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege. Angaben zu den aktuellen Preisen können vorerst nur für Eigentumswohnungen und Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht werden (siehe Seite 8 bis 9).

Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden (siehe Seite 9). Für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) und Gewerbebaugrundstücke sind die Anzahlen ausgewerteter Kauffälle noch zu gering, um sichere Aussagen zur Preisentwicklung treffen zu können.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind die Vertrags- und Umsatzzahlen zurückgegangen. Eine klare Preistendenz lässt sich allerdings aus den bisher ausgewerteten Fällen noch nicht ableiten.

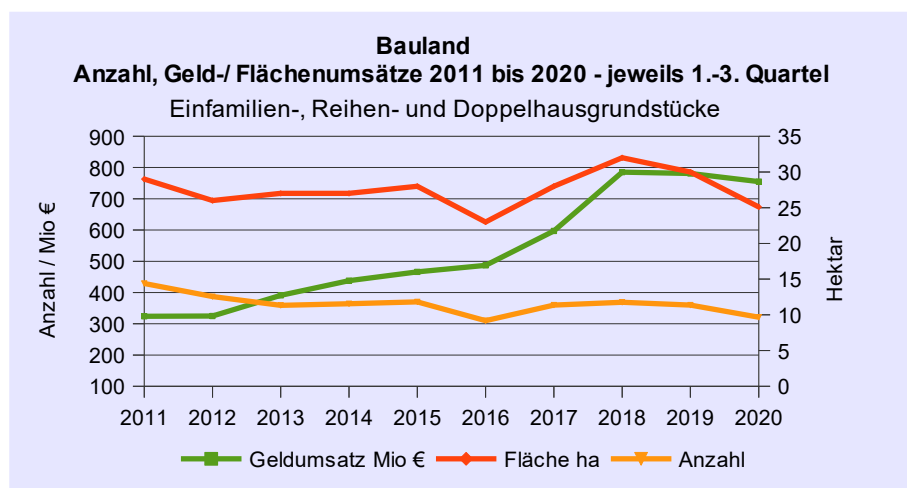
Die nachfolgend aufgeführten Marktzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2020. Die Vertrags- und Umsatzzahlen des Berichtszeitraumes, werden für die einzelnen Teilmärkte den Ergebnissen im Vorjahreszeitraum gegenübergestellt. Zudem sind für die Immobilienteilmärkte langfristige Entwicklungen, jeweils für das 1.-3. Quartal eines Jahres, dargelegt.

## Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

### Individueller Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im 1.-3. Quartal 2020 folgende Entwicklung vollzogen:

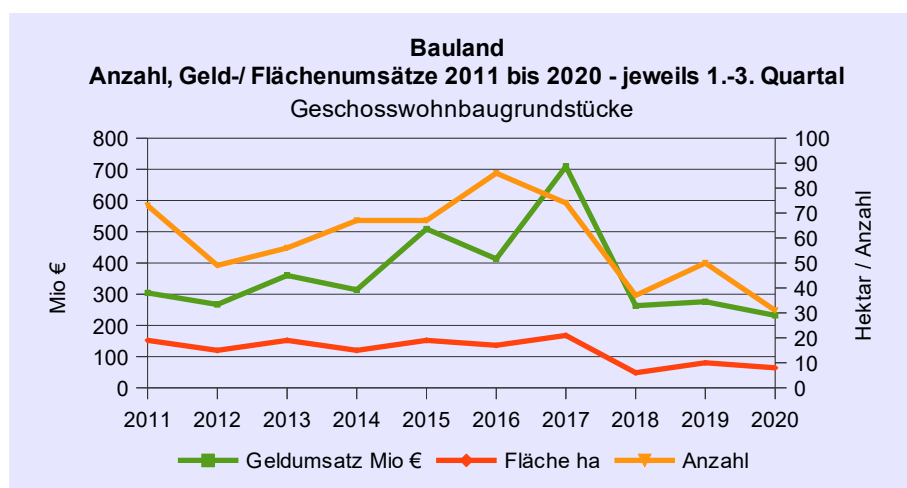
- Anzahl minus 11 %
- Geldumsatz minus 3 %
- Flächenumsatz minus 16 %



### Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau waren die Vertragszahlen sowie der Flächen- und Geldumsatz rückläufig.

- Anzahl minus 38 %
- Geldumsatz minus 16 %
- Flächenumsatz minus 24 %

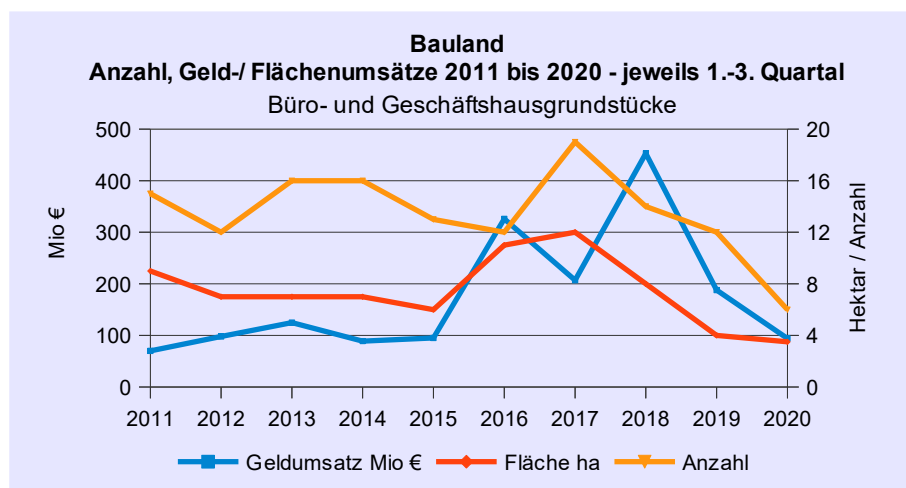


Marktschwankungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau werden erfahrungsgemäß von zyklischen, i.d.R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.

### Gewerbliche Baugrundstücke

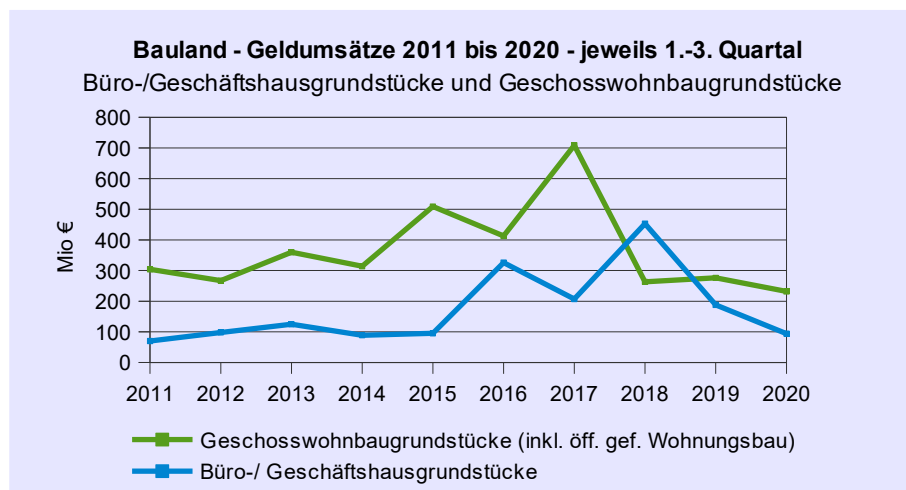
Auf dem Markt der Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser (inkl. Hotels) wurde wiederholt eine stark rückläufige Entwicklung bei der Vertragsanzahl und dem Geldumsatz festgestellt.

- Anzahl minus 50 %
- Geldumsatz minus 50 %
- Flächenumsatz minus 9 %



### Vergleich Geschosswohnungsbau-/ gewerbliche Baugrundstücke

In der nachfolgenden Grafik ist die Geldumsatzentwicklungen der unbebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu unbebauten Geschosswohnbaugrundstücken dargestellt.



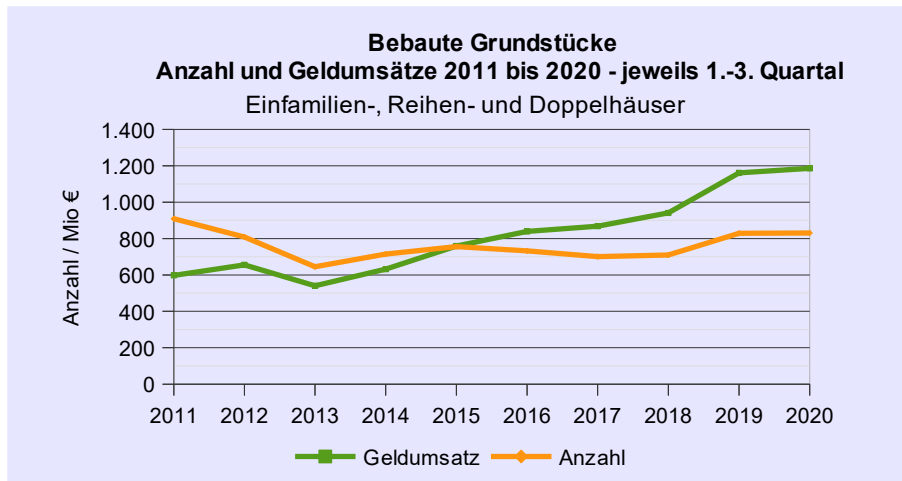


## Bebaute Grundstücke

### Individuelle Wohnbebauung

Auf dem Markt der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleiner Eigentumswohnanlagen entwickelten sich die Marktzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wie folgt:

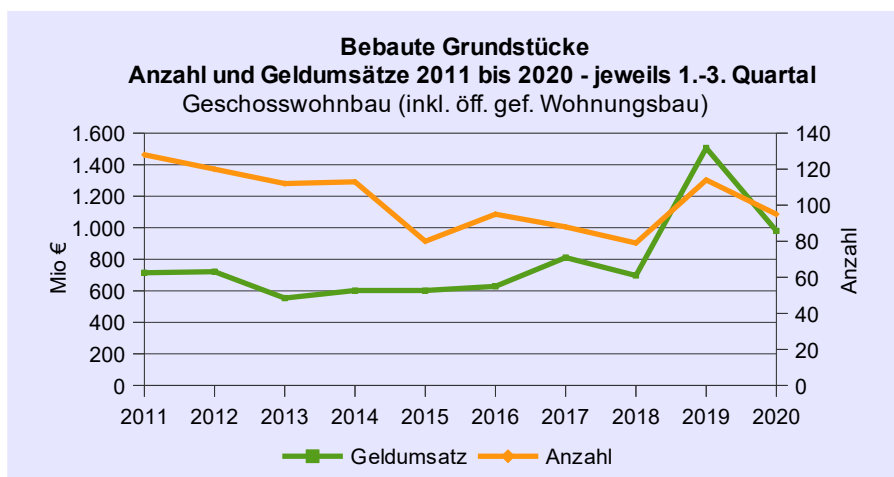
- Anzahl plus/minus 0 %
- Geldumsatz plus 2 %



### Mietwohnhäuser

Auf dem Markt der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser wurde im 1.-3. Quartal 2020 folgende Entwicklung festgestellt:

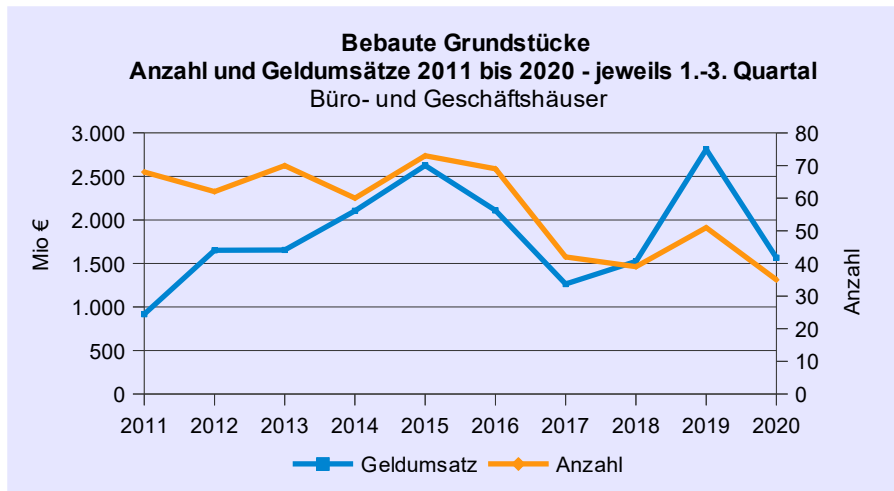
- Anzahl minus 17 %
- Geldumsatz minus 35 %



## Gewerbeobjekte

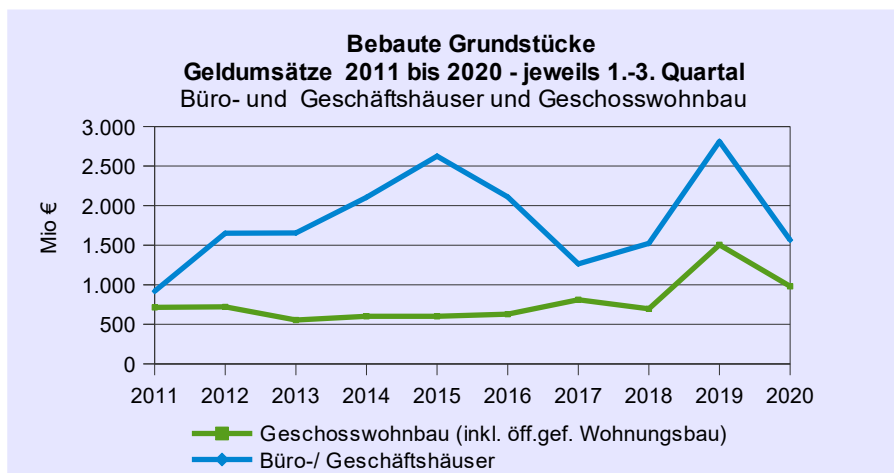
Im Marktsegment der bebauten Gewerbeimmobilien (Bürohäuser, Büro- und Geschäftshäuser inkl. Hotels) sind im 1.-3. Quartal 2020 die Verkaufszahlen und der Geldumsatz deutlich zurückgegangen.

- Anzahl minus 31 %
- Geldumsatz minus 44 %



## Vergleich Geschosswohnbau und Gewerbeobjekte

In nachfolgender Grafik ist die Geldumsatzentwicklung der bebauten Büro- und Geschäftshausgrundstücke im Vergleich zu den mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Geschosswohnbau) dargestellt.

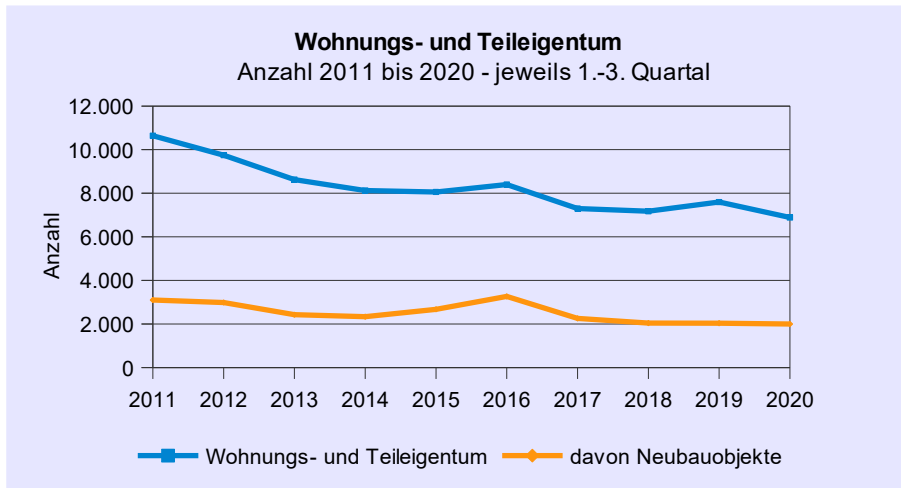


## Wohnungs- und Teileigentum

### Anzahl

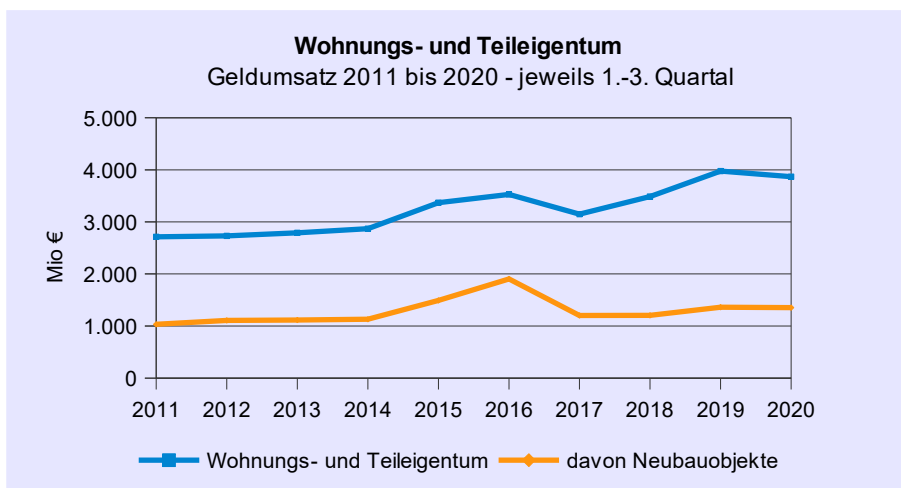
Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc. ) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9 % zurück.

Unter den rund 6.890 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rd. 1.200 Neubauobjekte.



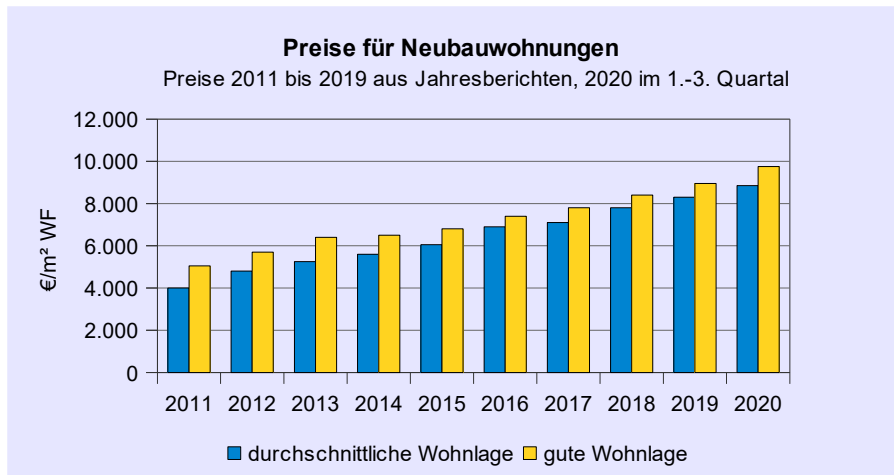
### Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2020 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist leicht zurückgegangen und lag 3 % unter dem Vorjahresniveau.



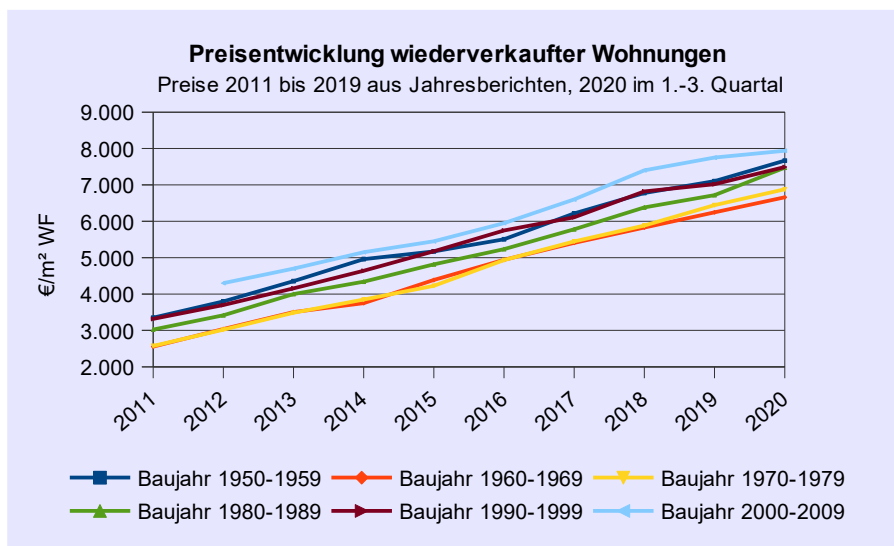
Die Grafiken für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen zeigen die Preisentwicklung im 1.-3. Quartal 2020. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.

## Neubauwohnungen



## Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.





## Weitere Preisentwicklungen

### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

- Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal 2020 im Mittel rund 15 % über den aktuellen Bodenrichtwerten zum 31.12.2018

### Mietwohnhäuser

- Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 13 ausgewerteten Mietwohnhäusern (Gewerbeanteil bis 30 %) rund 1,6 %, Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rund 43-fach

### Wohnungen

- Preise für Neubauwohnungen
  - in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 8.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - in guten Wohnlagen im Mittel rund 9.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Doppelhaushälften

- Preisniveau von Neubau-Doppelhaushälften in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.300.000 €
  - rund 10.400 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 125 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 235 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Doppelhaushälften im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.160.000 €
  - rund 8.600 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 135 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 355 m<sup>2</sup>)

### Reihenhäuser

- Preisniveau von Neubau-Reiheneckhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.190.000 €
  - rund 10.800 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 110 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 205 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Reiheneckhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.030.000 €
  - rund 8.600 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 120 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 305 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Neubau-Reihenmittelhäusern in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 1.050.000 €
  - rund 9.500 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 110 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 170 m<sup>2</sup>)
- Preisniveau von Reihenmittelhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen
  - im Mittel rund 900.000 €
  - rund 8.200 €/m<sup>2</sup> WF (ca. 110 m<sup>2</sup> WF, Grundstücksfläche ca. 200 m<sup>2</sup>)

## Der Münchner Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung. Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung dienen der Markttransparenz und werden vom Gutachterausschuss jährlich im Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Für Fachleute enthält der Jahresbericht umfangreiche statistische Untersuchungen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungsfaktoren für Baulandwerte, Erbbauzinssätze, Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte usw.) und für alle wesentlichen Immobilienmarktsegmente die Entwicklung der letzten Jahre. Nur der Gutachterausschuss verfügt über eine vollständige Sammlung aller Daten des Münchner Immobilienmarktes. Die Veröffentlichungen mit objektiven Auswertungen haben daher eine große Bedeutung für alle Marktteilnehmer und Sachverständige.

Dem Münchner Gutachterausschuss gehören als ehrenamtliche Mitglieder neben den überwiegend freiberuflichen Sachverständigen für Immobilienbewertung auch Vertreter des Finanzamtes, der Vermessungsbehörde und der Planungsbehörde sowie Projektentwickler, Bauträger und Makler an; die zuletzt genannte Gruppe aus der Immobilienwirtschaft insbesondere auch wegen ihrer direkten Teilnahme am aktuellen Marktgeschehen.

Mehr Informationen über den Münchener Gutachterausschuss gibt es im Internet ([www.gutachterausschuss-muenchen.de](http://www.gutachterausschuss-muenchen.de)).

### Geschäftsstelle / Ansprechpartner

Geschäftsstelle	Marsstr. 22, 80335 München  E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@muenchen.de">gutachterausschuss@muenchen.de</a>
Bodenrichtwertauskunft	Bodenrichtwerte im Internet: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> Tel. (089) 233-39633, Fax (089) 233-39634 Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag von 9.30 Uhr bis 11.30 Uhr nach Vereinbarung
Bestellung Immobilienmarktberichte/ Bodenrichtwertkarte	Tel. (089) 233-39602, Fax (089) 233-39603
Antragstellung von Gutachten	Zimmer 551, 551a Tel. (089) 233-39629, (089) 233-39861
Internet	Gutachterausschuss: <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>  Bodenrichtwerte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Immobilienmarktberichte online: <a href="http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de">www.bodenrichtwerte-muenchen.de</a> <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a>  Marktanalysen, Quartalsberichte (kostenfrei): <a href="http://www.gutachterausschuss-muenchen.de">www.gutachterausschuss-muenchen.de</a>

## **Impressum**

Herausgeber  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München  
Marsstr. 22  
80335 München

Dezember 2020

Irrtum vorbehalten  
Nachdruck nur mit Genehmigung, auszugsweise nur mit Quellenangabe  
und bei Übersendung eines Belegexemplares an den Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

## **Für den Inhalt verantwortlich**

Albert Fittkau

## **Redaktionelle Bearbeitung**

Albert Fittkau	Ltd. Verwaltungsdirektor, Jurist
Christoph Karch	M.Sc. Immobilienbewertung
Tina Rechenberger	B.Sc. Geographie
Dirk Siebel	Dipl.-Ing. (FH), Architekt

## **Titelbild**

Pascal Klein